

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

zum Entwurf des Zweiten Bürokratieabbaugesetzes

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) vertritt ca. 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 450.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen und tragen seit Jahrzehnten in hohem Maße zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bei. Die Mitglieder des VdW südwest verfolgen ein wohnungswirtschaftliches und zugleich gemeinwohlorientiertes Selbstverständnis. Ihre Angebote richten sich besonders an breite Schichten der Bevölkerung – von Auszubildenden über Familien bis hin zu älteren Menschen. Als Wohnungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung und tiefen regionalen Wurzeln sind sie in ihren Städten und Gemeinden fest verankert und nehmen dort eine tragende Rolle bei der sozialen Wohnraumversorgung ein.

Die gegenwärtigen Herausforderungen auf vielen Wohnungsmärkten werden bestimmt durch eine hohe Nachfrage, der ein zu geringes Angebot gegenübersteht. Ursächlich hierfür ist die Schwierigkeit, vor allem bezahlbaren Wohnraum wirtschaftlich tragfähig herzustellen. Baukosten auf einem hohen Niveau und die gestiegenen Zinsen der vergangenen Jahre machen eine Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben immer schwieriger. Einen nicht unerheblichen Teil zur Verteuerung des Bauens tragen jedoch auch staatliche Regulierung und Vorgaben bei. Aus diesem Grund setzt sich der VdW südwest für einen konsequenten und zugleich sachgerechten Bürokratieabbau ein, der

Verwaltungsverfahren beschleunigt und einen Beitrag dazu leistet, das Bauen wieder einfacher und damit günstiger zu machen. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir das Anliegen des vorliegenden Entwurfs grundsätzlich und nehmen nachfolgend zu den aus unserer Sicht für die Wohnungswirtschaft relevanten Regelungen Stellung.

Artikel 30 (Änderung des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – HVwVfG)

Die vorgesehene Digitalisierung und Straffung des Planfeststellungsverfahrens (§§ 72a ff. HVwVfG-E), insbesondere kürzere Fristen und der grundsätzliche Verzicht auf einen obligatorischen Erörterungstermin, kann Infrastruktur- und Quartiersprojekte spürbar beschleunigen. Dies liegt auch im Interesse der Wohnungswirtschaft, soweit unsere Mitgliedsunternehmen als Vorhabenträger oder als Betroffene von entsprechenden Verfahren berührt sind.

Wir bitten jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Wegfall individueller Benachrichtigungen zugunsten der Veröffentlichung im Internet (u. a. § 73b Abs. 2, § 74 Abs. 4 und 5 HVwVfG-E) für bereits bekannte Betroffene zusätzliche Anforderungen an die eigene Beobachtung behördlicher Veröffentlichungen entstehen. Bekannte Betroffene sollten daher ergänzend zur Internetveröffentlichung elektronisch informiert werden, damit die angestrebte Verfahrensbeschleunigung nicht zulasten der Verfahrensrechte der Betroffenen geht.

Artikel 64 (Änderung des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes – HWoFG)

Wir begrüßen, dass das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium bei der Förderung von Wohnheimen für Auszubildende, die auch der kurzzeitigen Unterbringung im Rahmen der Blockbeschulung dienen, durch Förderrichtlinien von § 4 Abs. 1 HWoFG (dauernde Wohnnutzung) abweichen können soll. Da die Blockbeschulung naturgemäß keine dauerhafte, sondern eine wiederkehrende, zeitweise Nutzung vorsieht, ist diese Abweichungsmöglichkeit sachgerecht und ermöglicht passgenaue Fördermodelle für eine bislang unzureichend abgebildete Bedarfsgruppe.

Kritischer beurteilen wir, dass der neue § 2 Abs. 4 HWoFG-E dem Ministerium zugleich erlaubt, auch von den §§ 6, 7 und 16 bis 18 HWoFG abzuweichen – also von den Vorschriften zum maßgebenden Einkommen und zur Einkommensermittlung (§§ 6, 7 HWoFG) sowie zu Belegungsbindungen, Wohnberechtigungsschein und Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§§ 16 bis 18 HWoFG).

Diese weitergehenden Abweichungsmöglichkeiten lassen sich unseres Erachtens nicht mit dem Ziel des Bürokratieabbaus begründen. Ein vergleichbares Abweichungsinstrument existiert bereits für die Förderung besonderer Wohnformen (§ 2 Abs. 3 HWoFG); seine Ausweitung auf einen weiteren, eng umgrenzten Förderzweck ist daher kein neues Vereinfachungsinstrument, sondern eine gezielte inhaltliche Begünstigung dieses einen Förderzwecks. Mit derselben Begründung – dem Abbau von Bürokratie – ließe sich ein solches Abweichungsrecht auf praktisch jeden anderen Förderzweck des Hessischen Wohnraumfördergesetzes ausweiten.

Bezeichnend ist zudem, dass die Gesetzesbegründung zu Artikel 64 ausschließlich die Abweichung von § 4 Abs. 1 HWoFG erläutert und sich zu den Abweichungen von den §§ 6, 7 und 16 bis 18 HWoFG nicht verhält. Für Regelungen, die unmittelbar die Einkommensgrenzen, die Belegungsbindung und den Zugang über den Wohnberechtigungsschein betreffen – also zentrale Schutzmechanismen der sozialen Wohnraumförderung –, halten wir eine eigenständige, nachvollziehbare Begründung für unverzichtbar.

Frankfurt am Main, 5. August 2026